



BAIL COMMERCIAL
LES IMMEUBLES
PIERRE DOYON

Copie du locateur

BAIL COMMERCIAL intervenu dans la ville de *Thetford Mines* ce 6^{ième} jour de *juillet* 1999

ENTRE

Monsieur Pierre Doyon, résidant à Thetford Mines, 1217, rue Jonathan, Province de Québec, G6G 6W1, né le 12 juillet 1950 à Thetford Mines, étant immatriculé comme personne physique exploitant une entreprise individuelle, sous le nom de "Les Immeubles Pierre Doyon", en date du 22 août 1994, matricule : 224098834.

Ci-après nommé : LE LOCATEUR

ET

Dossier QT-IMM-0130

QUÉBEC-TÉLÉPHONE, personne morale de droit privé légalement constituée en vertu de la Loi sur les Compagnies, Partie 1A(L.R.Q. chap. C-38), ayant son siège social au 6, rue Jules-A.-Brillant, en la ville de Rimouski, province de Québec, G5L 1W8, agissant aux présentes et ici représentée par monsieur Dominique Jalbert, vice-président du Groupe QuébecTel et chef de l'Exploitation de Québec-Téléphone, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 4 novembre 1998.

Ci-après nommé : LE LOCATAIRE

LE LOCATEUR ET LE LOCATAIRE CONVIENNE DE CE QUI SUIT :

SECTION I : LOCATION DES LIEUX

- I. 1. Le locateur loue au locataire un local situé au *sous-sol* de l'immeuble situé au numéro civique 733, boulevard Smith sud, à Thetford Mines, Province de Québec.

Cet immeuble est situé sur le lot (562-103-1) au cadastre officiel du Canton d'Ireland, circonscription foncière de Thetford.

DESCRIPTION SUPPLÉMENTAIRE

- I. 2. Ce local est indiqué en jaune sur un plan qui demeure annexé au présent bail comme Annexe A.
- I. 3. Ce local, ci-après appelé "les lieux" a une superficie louable d'environ 250 pieds carrés.



- 1. 4. Sont inclus dans le présent bail, les services suivants ;
- 1. 4. 1. Conciergerie dans les endroits communs;
- 1. 4. 2. Système de protection contre le feu et le vol (Édifice);
- 1. 4. 3. Entretien du stationnement en toutes saisons;
- 1. 4. 4. Chauffage, électricité;
- 1. 4. 5. Toutes taxes municipales, scolaires, d'eau, de vidanges et taxes spéciales.

SECTION II : DURÉE

- 2. 1. Le présent bail entrera en vigueur le *1^{er} juillet 1999* et prendra fin le *30 juin 2004* ("la durée"). Si le locataire continue d'occuper les lieux avec le consentement du locateur après l'expiration du bail, le locataire sera considéré comme ayant loué les lieux de mois en mois, selon les mêmes conditions du présent bail.

SECTION III : UTILISATION DES LIEUX

- 3. 1. Le locataire devra utiliser les lieux uniquement pour l'exploitation de *salle d'équipements de télécommunication* ("l'utilisation").
N.B. : Chaque corps de profession aura droit de vendre tous les produits naturels ou autres qui sont connexes à sa profession et devront s'en tenir à ces produits tels que prévus et indiqués sur le bail, et en aucun temps nuire ou concurrencer les autres locataires. Le non respect de cette clause peut entraîner l'annulation du bail et ce, sans aucun recours contre le locateur.

SECTION IV : LOYER

- 4. 1. Le locataire s'engage à payer au locateur un "loyer" de *deux mille deux cent cinquante dollars (\$ 2, 250.00)* par année, en versements mensuels égaux de *cent quatre-vingt sept dollars et cinquante cents (\$ 187.50)*, T.P.S. et T.V.Q. en sus, le ou avant le premier jour de chaque mois, à compter du *1^{er} juillet 1999* et si la date à laquelle le bail prend fin ne représente pas un mois complet, le loyer sera alors calculé au prorata du

1999	—	2000	—	187,5
2000	&	2001		193,12
2001	&	2002		198,91
2002	&	2003		204,88

Section IV ... article 4.1

nombre de jours écoulés. Il y aura une augmentation annuelle de 3% à partir du 1^{er} juillet 2000.

SECTION V : LOYER ADDITIONNEL

5. 1. Le locataire s'engage également à payer au locateur, sur demande de celui-ci, à titre de loyer additionnel, cent pour cent (100%) du total des frais engagés raisonnablement par le locateur (y compris, mais sans s'y limiter, les frais juridiques) afin de remédier à un défaut du locataire en vertu du présent bail, y compris, entres autres, lorsque le locateur prend des mesures pour obtenir paiement du loyer et pour reprendre légalement possession des lieux.

SECTION VI : RESPONSABILITÉS DU LOCATEUR

6. 1. Les frais et services suivants sont à l'entière responsabilité du locateur;
6. 1. 1. Le locateur s'engage à payer les taxes municipales, scolaires, d'eau, de vidanges, spéciales ou autres pouvant être imposées aux lieux loués par quelque autorité gouvernementale que ce soit et que le propriétaire est ordinairement tenu de payer, sauf la taxe d'affaires et la taxe de locataire.
6. 1. 2. Le locateur s'engage à payer le coût de la consommation de l'électricité dans les lieux loués.
6. 1. 3. Le locateur s'engage à payer le coût de chauffage des lieux loués. Cependant, le locateur ne sera pas tenu responsable de l'absence de chauffage à moins que la cause ne lui en soit directement attribuable.
6. 2. Le locateur s'engage à effectuer l'enlèvement de la neige, à entretenir le terrain de façon à éviter toute accumulation d'eau et de boue.
6. 3. Le locateur s'engage à maintenir dans les lieux loués une température uniforme d'environ 22 degrés celcius en tout temps de l'année.
6. 4. Au cas où les lieux loués seraient endommagés de façon significative par le feu ou à la suite de tout autre accident naturel imprévisible, au point d'exiger des réparations

Section 6 ... article 6.4.

considérables, le présent bail sera, au gré du locateur, immédiatement résiliable et, en tous les cas, le locataire n'aura droit à aucune indemnité.

6. 4. 1. Advenant le cas d'incendie, le locateur devra dans les trente (30) jours suivants, aviser le locataire de son intention de réparer ou de reconstruire.
6. 5. Pendant toute la durée du bail, le locateur aura le droit de faire placer sur les lieux loués des affiches annonçant que la propriété est à vendre et le locataire devra permettre à toute personne munie d'un permis du locateur de visiter les lieux, à des heures raisonnables du jour, suite à un préavis de vingt-quatre (24) heures.
6. 6. Le locateur et le locataire ne peuvent, en cours de bail, changer la forme ou la destination des lieux loués.
6. 7. Les réparations et les améliorations apportées à la structure et l'extérieur de l'immeuble sont à l'entière responsabilité du locateur.
6. 8. Le locataire reconnaît avoir examiné les lieux loués, en avoir pris possession en bon état de réparations de toute nature et le locateur s'engage à procurer la jouissance paisible des lieux loués pendant la durée du bail.
6. 9. Le locateur doit, en cours de bail, faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
6. 10. L'inexécution d'une obligation par le locateur donne au locataire le droit de demander, outre les dommages-intérêts :
 6. 10. 1. L'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent.
 6. 10. 2. La résiliation du bail, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux.
6. 11. Le locateur s'engage à respecter la politique d'accès du locataire et pour avoir accès, il devra se conformer à ses exigences.
6. 12. Le locateur devra permettre au locataire ou à ses employé(e)s ou sous-traitant l'accès en tout temps aux lieux loués.

Section VI ... suite

6. 13. Le locateur s'engage lorsqu'il en aura connaissance à aviser le locataire en cas d'interruption prolongée d'électricité ou de panne planifiée dont la durée excéderait quatre (4) heures ainsi que de tout dommage ou incident affectant l'immeuble et pouvant causer des dommages aux installations du locataire.

SECTION VII : RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE

7. 1. Les frais et services suivants sont à l'entière responsabilité du locataire :
7. 1. 1. Le locataire s'oblige à tenir les lieux loués en bon état.
7. 1. 2. Le locataire ne peut sous-louer les lieux, en totalité ou en partie, ou céder son bail sans le consentement du locateur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable. Le locateur est réputé avoir consenti, s'il ne répond pas dans les quinze (15) jours suivant la réception d'une demande écrite à cet effet. Nonobstant ce qui précède, le locataire pourra vendre, donner, transporter, céder le bail ou sous-louer le bail à toute Compagnie liée à Québec-Téléphone ou à le Groupe QuébecTel Inc.
7. 1. 3. Le locataire répond des dégradations et autres dommages, autre que l'usure normale, qui surviennent aux lieux loués à moins qu'il ne prouve qu'ils se sont produits sans faute de sa part ou de celle des personnes à qui il permet l'accès ou l'usage.
7. 1. 4. Le locataire doit rendre les lieux loués dans l'état ou il les a reçus, sauf les changements résultant par l'usure normale, d'un cas fortuit ou d'une force majeure.
7. 1. 5. Le locataire pourra, à l'expiration du bail, enlever les améliorations et additions qu'il aura faites aux lieux loués. Si elles ne peuvent être enlevées sans détérioration des lieux loués, le locateur a droit de les retenir en payant la valeur, ou d'obliger le locataire à les enlever. Si la remise des lieux loués dans leur état original est impossible, le locateur gardera ces améliorations et additions sans être obligé de payer une indemnité.

Nonobstant ce qui précède, il est expressément convenu que le locataire ne peut faire aucune amélioration ou addition aux lieux loués avant d'avoir obtenu l'autorisation écrite du locateur, à défaut de quoi, le locateur les gardera sans indemnité à l'expiration du bail.

Section VII ... suite

7. 1. 6. Le locataire doit subir les réparations urgentes et nécessaires conformément aux dispositions des articles 1865 du Code Civil. Après avoir informé ou tenté d'informer le locateur et si celui-ci n'agit pas en temps utile, le locataire peut entreprendre une réparation urgente et nécessaire pour la conservation ou l'usage des lieux loués. Néanmoins, le locateur peut en tout temps intervenir pour continuer les travaux. Le locateur doit rembourser au locataire les dépenses raisonnables ainsi faites.
7. 1. 7. Le locataire est tenu aux menues réparations d'entretien. Il n'est cependant pas tenu à ces réparations locatives, si elles résultent du vieillissement normal des lieux loués, d'un cas fortuit ou d'une force majeure.
7. 1. 8. Le locateur consent à l'aménagement par le locataire d'une unité de climatisation dont le locataire demeure propriétaire, pour le besoin des lieux loués.
7. 2. L'inexécution d'une obligation par le locataire donne au locateur le droit de demander, suite à un préavis de trente (30) jours demandant au locataire de remédier au défaut, outre les dommages-intérêts :
7. 2. 1. L'exécution en nature de l'obligation, dans les cas qui le permettent;
7. 2. 2. La résiliation du bail, si l'inexécution lui cause un préjudice sérieux.
7. 3. Tous les frais et services nécessaires à l'exploitation des activités du locataire et qui ne sont pas mentionnés dans le présent bail sont à l'entière responsabilité du locataire.
7. 4. Le locataire se conformera à tous les règlements municipaux notamment en matière de police, d'incendie et de santé.
7. 5. Le locataire fournira à la demande du locateur, la preuve de toutes assurance responsabilité et assurance incendie dans les dix (10) jours de la signature du présent bail, ainsi que toute preuve de renouvellement de telles assurances.
7. 6. Le locataire devra faire approuver par le locateur toute annonce ou affiche publicitaire qu'il l'intention d'apposer sur la bâtisse ou dans les vitres du local loué par les présentes.
7. 7. Tous les frais d'électricité occasionnés par les annonces seront au frais du locataire.

SECTION VIII : JOUISSANCE PAISIBLE DES LIEUX

8. 1. Le locataire aura la jouissance paisible des lieux loués.

SECTION IX : ASSURANCE

9. 1. Le locateur n'est pas responsable de tous dommages causés à la propriété du locataire ou de tous dommages corporels ou autres subis par une personne circulant dans les lieux loués, à moins qu'il n'ait commis une faute.

SECTION X : FIN DU BAIL

10. 1. Le locateur peut mettre fin au présent bail, suite à un préavis de trente (30) jours, à l'exclusion de l'article 10.1.6.), pour l'une quelconque des raisons suivantes ou pour toutes autres raisons prévues par la Loi :
10. 1. 2. Le paiement du loyer ou du loyer additionnel est en retard de trente (30) jours;
10. 1. 3. Le locataire fait faillite ou est insolvable;
10. 1. 4. Le locataire change, de façon considérable, les fins pour lesquelles les lieux avaient été loués et, en particulier, sans limiter la généralité de la présente disposition, tous autres changements qui pourraient influencer sur la couverture d'assurance du locateur;
10. 1. 5. La cession ou la sous-location non autorisée des lieux par le locataire;
10. 1. 6. Les lieux subissent des dommages substantiels ou sont détruits;
10. 1. 7. Tout dommage causé par la faute ou autre du locataire ou des personnes qu'il a autorisées à circuler dans les lieux.

SECTION XI : ENTRETIEN DES LIEUX

11. 1. Le locataire s'engage à garder les lieux propres et en bon état et à ne pas les modifier ou les améliorer sans le consentement écrit du locateur, lequel consentement ne peut être refusé sans motifs raisonnables.



Section XI ... suite

11. 2. À la fin du bail ou de tout renouvellement, le locataire doit remettre les lieux au locateur dans le même état qu'il les a reçus de lui (à l'exception des améliorations, modifications ou ajouts que le locateur décide, à son entière discrétion, de garder), exception faite de l'usure normale.

SECTION XII : AVIS

12. 1. Tout avis donné en vertu des présentes sera réputé avoir été dûment remis si envoyé par la poste à la dernière adresse connue du destinataire et sera réputé comme ayant été reçu le septième (7^{ième}) jours suivant la date de mise à la poste, à moins qu'il ne soit reçu avant. Les dispositions du présent paragraphe s'empêchent pas l'envoi d'un avis par tout autre moyen prévu par la Loi.

SECTION XIII : RENOUVELLEMENT

13. 1. Si le locataire n'est pas en défaut en vertu du présent bail, il aura le droit de renouveler ce bail pour une période de *cinq (5) ans* droit qu'il pourra exercer, à condition qu'il fasse parvenir un avis écrit à cet égard au locateur dans les six (6) mois précédant immédiatement la date d'expiration de la durée initiale. Le bail pourra être renouvelé selon les mêmes conditions indiquées aux présentes, à l'exception du loyer, dont le montant sera augmenté de ----- (\$ ---) et une augmentation annuelle de *trois pour cent (3%)* pour les années subséquentes jusqu'à la fin du présent bail. Pour tout local additionnel à celui présentement loué, le locataire paiera un loyer additionnel de ----- (\$ ---) le pied carré.

SECTION XIV : DIVERS

14. 1. Dans le présent bail, le genre masculin comprend le féminin et vice versa, et le singulier comprend le pluriel et vice versa, et une personne morale comprend également une personne physique et vice versa.
14. 2. La présente convention est régie selon les Lois de la Province de Québec.
14. 3. Le respect des délais constitue une condition essentielle de cette convention.

Section XIV ... suite

14. 4. La présente convention constitue l'entente complète entre les parties et il n'existe aucune représentation, garantie, condition ou entente, verbale ou écrite, qui pourrait modifier la présente convention.
14. 5. La présente convention lie les parties aux présentes et leurs héritiers, successeurs et ayants droit respectifs, et leur en bénéficiera.

EN FOI DE QUOI,
les parties ont signés la présente convention aux date et lieu susmentionnés, en présence des témoins soussignés.

LES IMMEUBLES PIERRE DOYON

TÉMOIN

PAR: 

QUEBEC-TELEPHONE

TÉMOIN



INITIALES

T.P.S. : R138593819

T.V.Q.: 1016902949

ANNEXE A

1. Le locataire installe et entretien sa propre unité de climatisation.
2. Tel que convenu, le mur de séparation sera au frais du locataire.
3. Le bail sera résiliable si désiré après trente six (36) mois, à la condition que le locataire paie cinquante pour cent (50%) du montant de la durée du bail restant.
4. Le locataire est avisé que le locateur pourra pénétrer dans les lieux loués lorsque les réglages du système d'éclairage extérieurs et du système de sécurité devront être vérifiés.

